

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Ladungsfehler und Anwesenheitsrecht bei der Eigentümerversammlung!

1. Die Nichteinhaltung der Ladungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG stellt alleine keinen Grund für die Ungültigkeit der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse dar. Der Anfechtende muss darlegen, dass ihm gerade aufgrund dieses Fehlers die Mitwirkung auf der Eigentümerversammlung versagt war (entgegen LG München I, Urt. v. 06.11.2014 – 36 S 25536/13 WEG; MietRB 2015, 47).

2. Ist ein Nichteigentümer Mitglied des Verwaltungsbeirates, steht ihm ein Recht zur Anwesenheit auf der Eigentümerversammlung nur insoweit zu, als sein spezifischer Aufgabenbereich, etwa im Rahmen der Prüfung der Jahresabrechnung, betroffen ist. Verbleibt er auch bei anderen Tagesordnungspunkten in der Eigentümerversammlung, so sind die in seiner Anwesenheit gefassten Beschlüsse, wegen des Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, anfechtbar.

AG Idstein, Beschl. v. 20.10.2015 – 32 C 7/15

Der Fall:

Eine Eigentümergemeinschaft besteht aus Wohnungs- und Garageneigentümern. Durch den Verkauf von zwei Garagen, gibt es neuerdings Garageneigentümer, denen gleichzeitig keine Wohnung gehört und die auch nicht an den Verwaltergebühren beteiligt werden.

Der Verwalter hat mit Schreiben vom 06.05.2015 zur Eigentümerversammlung am 26.05.2015, 19 Uhr eingeladen. Diese Eigentümerversammlung wurde dann mit Schreiben vom 23.05.2015 auf 18 Uhr vorverlegt. Auf der Eigentümerversammlung beschloss die Eigentümergemeinschaft dann, dass die neuen Garagen-

eigentümer rückwirkend an den Verwaltergebühren beteiligt werden. Die Kläger haben den Beschluss angefochten, da die Ladungsfrist von zwei Wochen nicht eingehalten worden war und der Nichteigentümer P (Mitglied des Verwaltungsbeirates) an der Versammlung teilgenommen hat.

Das Problem:

In der Rechtsprechung gibt es verschiedene Urteile, wie sich ein Ladungsmangel auf Beschlüsse auswirkt. Grundsätzlich kommt es immer auf den Einzelfall an, insbesondere gilt der Grundsatz: Der Ladungsmangel muss sich auf das Ergebnis der Beschlussfassung auch ausgewirkt haben. Klar ist allerdings, dass die Teilnahme eines Nichteigentümers an der Versammlung ein Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit darstellt und Beschlüsse in der Regel erfolgreich angefochten werden können. Der vorliegende Fall hat allerdings die Besonderheit, dass der Nichteigentümer P dem Verwaltungsbeirat angehörte.

Die Entscheidung des AG Idstein:

Das Gericht hält die Vorverlegung der Eigentümerversammlung (Ladungsmangel) für nicht erheblich, denn im Vergleich zu anderen Ladungsmängeln (z. B. unterlassene Einladung eines Eigentümers) handelt es sich bei der Einladungsfrist um eine Sollvorschrift und der zu spät Geladene muss darlegen, dass ihm gerade aufgrund dieses Fehlers die Mitwirkung auf der Eigentümerversammlung versagt war. Dies gelang ihm im Verfahren nicht.

Allerdings wurde der angegriffene Beschluss trotzdem für ungültig erklärt, weil

ein Nichteigentümer, auch wenn er dem Verwaltungsbeirat angehört, an der gesamten Eigentümerversammlung, insbesondere dem Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung hinsichtlich der Verwaltergebühren, teilgenommen hat.

Selbst wenn man ein Anwesenheitsrecht eines Nichteigentümers als Mitglied des Verwaltungsbeirates annimmt, kann er allenfalls bei den Tagesordnungspunkten dabei sein, die seinen spezifischen Bereich betreffen (wie z. B. Vortrag zur Überprüfung der Jahresabrechnung).

Praxistipp:

Rechtsprechung hin oder her!

Grundsätzlich sollte man darauf achten, dass die vom Gesetz vorgesehene Ladungsfrist von zwei Wochen eingehalten wird, denn es besteht immer die Gefahr, dass die Beschlüsse aufgehoben werden. Darüber hinaus sollten grundsätzlich nur Eigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden, um auch hier das Risiko einer erfolgreichen Beschlussanfechtung auszuschließen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ